باسم الشعب

محكمة النقض

الدائرة المدنية

دائرة الأربعاء (ب)

برئاسة السيد القاضي/ عطاء سليم نائب رئيس المحكمة

وعضوية السادة القضاة/ د. مصطفي سعفان ، حسن إسماعيل

رضا سالمان و أحمد عبد الحليم مهنا

نواب رئيس المحكمة

وبحضور السيد رئيس النيابة/ أحمد كامل.

وأمين السر السيد/ صلاح علي سلطان.

في الجلسة العلنية المنعقدة بمقر المحكمة بدار القضاء العالي بمدينة القاهرة.

في يوم الأربعاء ١ من رجب سنة ١٤٤٦ هـ الموافق ١ من يناير سنة ٢٠٢٥ م.

أصدرت الحكم الآتي:

في الطعن المقيد في جدول المحكمة برقم ١٩٦٠٠ لسنة ٨٨ ق.

المرفوع من

- السيد عبد الهادي حسين محمد.

المقيم في ناحية بهوت – مركز نبروه – محافظة الدقهلية.

لم يحضر أحد عنه بالجلسة.

ضـــد

- ورثة/ محمود لطفي إبراهيم، وهم:

١- وائل محمود لطفي إبراهيم.

٢- إيناس محمود لطفي إبراهيم.

- ورثة/ زينب لطفي إبراهيم، وهم:

٣- شوقي أنور محمد أحمد.

٤- ياسر شوقي أنور محمد.

٥- غادة شوقي أنور محمد.

٦- نشوى شوقي أنور محمد.

٧- نفيسة لطفي إبراهيم.

٨- حمايات لطفي إبراهيم.

- ورثة/ محمد لطفي إبراهيم، وهم :

٩- ثناء عبد العزيز أحمد.

١٠- إيمان محمد لطفي.

١١- رشا محمد لطفي.

١٢- رحاب محمد لطفي.

١٣- رانيا محمد لطفي.

١٤- لطفي محمد لطفي.

- ورثة/ إبراهيم لطفي إبراهيم، وهم:

١٥- نفيسة عبد العزيز محمد.

١٦- محمد إبراهيم لطفي.

١٧- محمود إبراهيم لطفي.

١٨-أحمد إبراهيم لطفي.

١٩- شيرين إبراهيم لطفي.

- ورثة/ زوزو لطفي إبراهيم، وهم:

٢٠- عبد القادر محمود عبد اللطيف.

٢١- أحمد عبد القادر محمود عبد اللطيف.

٢٢- محمود عبد القادر محمود عبد اللطيف.

٢٣- فكري محمد السيد الشناوي.

المقيمون في ناحية بهوت – مركز نبروه – محافظة الدقهلية.

لم يحضر أحد عنهم بالجلسة.

الوقائـــــع

في يوم ٢٠١٨/٩/١ طُعن بطريق النقض في حكم محكمة استئناف المنصورة الصادر بتاريخ ٢٠١٨/٧/٤ في الاستئناف رقم ١٩٨١ لسنة ٦٦ ق، وذلك بصحيفة طلب فيها الطاعن الحكم بقبول الطعن شكلًا، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه.

وفي ٢٠١٨/١١/٨ أُعلن المطعون ضدهم بصحيفة الطعن.

ثم أودعت النيابة مذكرتها وطلبت فيها قبول الطعن شكلًا، وفي الموضوع بنقض الحكم المطعون فيه.

وبجلسة ٢٠٢٤/١٠/٢ عُرض الطعن على المحكمة – في غرفة مشورة – فرأت أنه جدير بالنظر، فحددت لنظره جلسة للمرافعة.

وبجلسة ٢٠٢٤/١١/٦ سُمعت الدعوى أمام هذه الدائرة على ما هو مُبين بمحضر الجلسة، حيث صممت النيابة على ما جاء بمذكرتها، والمحكمة أصدرت الحكم بجلسة اليوم.

" المحكمـــة "

بعـــد الاطـــلاع علـــى الأوراق، وسماع التقرير الـــذي تـــلاه السيـــد القاضي المـــقرر/ **أحمد عبد الحليم مهنا " نائب رئيس المحكمة "** والمرافعة، وبعد المداولة.

حيث إن الطعن قد استوفي أوضاعه الشكلية.

وحيث إن وقائع الطعن – حسبما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق – تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم ٩٣٩ لسنة ٢٠١٢ مدني محكمة المنصورة الابتدائية ضد المطعون ضدهم بطلب الحكم بطرد المطعون ضده الأخير من عقار التداعي وأداء ريع عن فترة الغصب من ٢٠٠٨/٧/٥ حتى صدور الحكم في الدعوى، وذكر بيانًا لذلك: إنه بموجب عقد بيع مؤرخ ٢٠٠٤/٩/١٠ اشترى من المطعون ضدهما الأول والثانية عقار التداعي، إلا أن المطعون ضده الأخير نازعه في حيازته للعقار بعد أن استصدر قرارًا في المحضر رقم ١١٤٤ لسنة ٢٠٠٥ اداري نبروه بالتمكين من عقار التداعي ووضع اليد عليه بموجب هذا القرار، فأقام دعواه الماثله، ندبت المحكمة خبيرًا في الدعوى وأودع الخبير تقريره وبجلسة ٢٠١٤/٦/٢٥ حكمت المحكمة برفض الدعوى، استأنف الطاعن هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٩٨١ لسنة ٦٦ ق محكمة استئناف المنصورة، وحيث أعادت المحكمة الدعوى إلى مكتب الخبراء وأودع الخبير المندوب تقريره، وبجلسة ٢٠١٨/٧/٤ حكمت المحكمة بتأييد الحكم المستأنف، طعن الطاعن علي هذا القضاء بطريق النقض، وأودعت النيابة العامة لدى محكمة النقض مذكرة ارتأت فيها نقض الحكم، وحيث عُرض الطعن على المحكمة – في غرفة مشورة – ورأت أنه جدير بالنظر وحددت لذلك جلسة وبتلك الجلسة، التزمت النيابة رأيها.

وحيث إن الطاعن ينعى على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الثابت في الأوراق والفساد في الاستدلال؛ إذ إن الحكم المطعون فيه قضى بتأييد الحكم فيما قضى به من رفض دعواه بطرد المطعون ضده الثالث والعشرون من عقار التداعى وريعها تأسيسًا على شراء الطاعن والمطعون ضده الثالث والعشرين من بائع واحد ومن ثم تصبح الأفضلية بينهما لأسبقهما تسجيلاً لعقده ونافيًا عن الطاعن تقديم سندًا لملكيته إذ لا تنتقل الملكية إلا بالتسجيل على الرغم من شرائهما – كل من الطاعن والمطعون ضده الثالث والعشرين– من بائعين مختلفين إذ إن الطاعن اشترى العقار بموجب عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٤/٩/١٠ من المطعون ضدهما الأول والثانية الذان آلت إليهما ملكية العقار عن مورثهما الذي آلت إليه الملكية بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية وفق أقوال الشهود بتقرير الخبير والتى اقترنت بوضع يد الطاعن على عقار التداعى لمدة أربع سنوات قبل تمكين المطعون ضده الثالث والعشرين من العقار في ٢٠٠٨/٧/٥ بموجب القرار الصادر بتمكينه من العقار من النيابة العامة وكان المطعون ضده قد اشترى العقار من بائع آخر خلاف البائعين للطاعن رغم أنه لا سند له من ملكية أو وضع يد على العقار وإذ لم يعن الحكم المطعون فيه بحث ملكية مورث البائعين له لعقار التداعى بالمدة الطويلة المكسبة للملكية وأحقية الطاعن في الاستناد إلى العقد العرفي في الزود عن المبيع والانتفاع به، فإنه يكون معيبًا بما يستوجب نقضه.

وحيث إن النعى في محله؛ ذلك أنه من المقرر – في قضاء هذه المحكمة – أن وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية إذا توافرت فيه الشروط القانونية يعد سببًا لكسب الملكية مستقلاً عن غيره من أسباب كسبها وهو واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات ويكفي لقيام التملك به توافر الحيازة المستوفية لشرائطها القانونية المدة التى نص عليها القانون سواء استند الحائز إلى سبب في وضع يده أم تجردت من السبب المبرر لحيازتها وليس ثمة ما يمنع مدعي التملك بهذا السبب من أن يستدل بعقد شرائه غير المسجل على انتقال حيازة العين المراد تملكها بهذا الطريق إليه، والأخذ به كقرينة على توافر نية التملك لديه، وإذا كسب الحائز ملكية العقار بالتقادم فإن الملكية لا تنتقل إليه من وقت اكتمال التقادم فحسب بل تنتقل إليه بأثر رجعى منذ وقت بدء الحيازة التى أدت إلى التقادم فيعتبر مالكًا لها طوال مدة التقادم، وأن إغفال الحكم بحث دفاع أدلى به الخصم بطريق الجزم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريًا ومؤثرًا في النتيجة التى انتهى إليها الحكم. ولما كان ذلك، وكان الطاعن قد تمسك بشرائه عقار التداعى بعقد البيع العرفي المؤرخ ٢٠٠٤/٩/١٠ من المطعون ضدهما الأول والثانية والذى آل إليهما ملكية العقار بالميراث الشرعى عن مورثهما محمود لطفي إبراهيم الذى تملكه بوضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية حيث انتهى تقرير لجنة الخبراء إلى أنه كان يضع اليد على العقار لمدة عشرين سنة حتى وفاته في ٢٠٠٤/٧/١٨ ثم آل إلى المطعون ضدهما الأول والثانية اللذان تصرفا فيه بالبيع للطاعن بالعقد المؤرخ

٢٠٠٤/٩/١٠ الذي وضع يده على العقار حتى استلمه المطعون ضده الثالث والعشرين في ٢٠٠٨/٧/٥ نفاذًا لقرار التمكين الصادر من النيابة العامة في المحضر ١١٤٤ لسنة ٢٠٠٥ إدارى نبروه دون أن يقدم الأخير ما يفيد وضع يده أو وضع يد البائعين له على عقار التداعي قبل تنفيذ قرار النيابة ولم تعن المحكمة مصدرة الحكم المطعون فيه ببحث دفاع الطاعن، وكان يتعين عليها أن تعرض لدفاعه الجوهرى وبحث مدى تحقق شروط وضع اليد كسبب لكسب ملكية عقار التداعى لمورث المطعون ضدهما الأول والثانية – البائعين للطاعن – وأحقية الطاعن في الاستناد لعقد البيع سالف البيان، وكان ما جاء به الحكم المطعون فيه لا يصلح ردًا عليه بما يجعله مشوبًا بعيب القصور في التسبيب جره إلى الخطأ في تطبيق القانون، بما يوجب نقضه على أن يكون مع النقض الإحالة.

لـذلـــــــك

نقضت المحكمة الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضده الثالث والعشرين المصروفات، ومبلغ مائتي جنيه مقابل أتعاب المحاماة، وأحالت القضية إلى محكمة استئناف المنصورة.

أميـــن الســـر **" نائب رئيس المحكمة "**

LAW HUB
كريم القاضي
KARIM ELKADY
LAWHUB.info - الموسوعة القانونية